

Einwohnerversammlung 27. Juli 2021

Gemeindeentwicklung



Zitate



„Ich habe Angst um die verbleibenden Naherholungsflächen“

„Wir haben in Karlsdorf-Neuthard eine sehr schöne Wohnung gefunden und möchten eine Familie gründen“

„Die Gemeinde baut alles zu“

„Die Gemeinde betreibt Flächenfraß“

„Wir wohnen in Karlsdorf-Neuthard, haben zwei Kinder und suchen seit Jahren verzweifelt einen Bauplatz. Mein Homeoffice-Büro ist in unsrem Gästewc“

„Wir möchten in Karlsdorf-Neuthard eine Realschule“

„Ich arbeite jetzt in Tübingen. Es war sehr schwer eine Wohnung zu finden“

„Ich möchte gerne eine Stadtbahn“

„Wir müssen uns nicht um den Wohnraum anderer kümmern“

„Überlegt sich der Gemeinderat auch mal, was in 10 Jahren sein könnte?“

„Wir haben in Karlsdorf-Neuthard tolle Einkaufsmöglichkeiten, zwei Apotheken und eine sehr gute ärztliche Versorgung“

„Meine Großeltern sind von Neuthard, meine Eltern leben hier, meine Frau und ich sind hier aufgewachsen. Wir sind tief verwurzelt, engagieren uns in Vereinen oder beauftragen örtliche Handwerker. Wir wohnen zur Miete und haben die Sorge vor einer Eigenbedarfskündigung. Wir könnten uns ein Haus leisten, sind aber verzweifelt auf der Suche.“

Wohnungsnot nimmt nicht ab

Sachstandsbericht und Bürgerumfrage zeichnen Bild der Lage: Kaum Entspannung in Sicht

Von unserem Redaktionsmitglied
 Pascal Schütt

Die Stadt muss sich kräftig strecken, wenn sie langfristig den Druck auf dem Wohnungsmarkt wenigstens ein wenig lindern möchte. Das geht aus dem knapp 200 Seiten starken Sachstandsbericht zur Stadtentwicklungsstrategie 2035 hervor, der an diesem Dienstag im Gemeinderat diskutiert wird. Seit 2015 entstanden pro Jahr durchschnittlich 642 neue Wohnungen. Notwendig gewesen wäre das Doppelte. Entsprechend ist die Schere zwischen Angebot und Nachfrage weiter auseinandergegangen. Diesen Eindruck bestätigen die Ergebnisse einer umfangreichen Bürgerumfrage.

Bis 2035 bräuchte Karlsruhe laut Berechnung des Amtes für Stadtentwicklung 14.200 neue Wohnungen, um den Bedarf zu decken. Maximal 11.800 können entstehen, wenn die aktuellen Planungen ausgeführt und die Möglichkeiten der Nachverdichtung ausgeschöpft werden. Mehr als eine theoretische Zahl ist das allerdings nicht, da für die Projekte „ein sehr unterschiedlicher Realisierungshorizont“ besteht. Ein ausgeglichener Wohnungsmarkt sei entsprechend selbst mit einem „erheblichen Ressourcenmehraufwand realistisch betrachtet“ nicht zu erreichen.

Selbst das gesteckte Ziel des „moderat angespannten“ Marktes sei ehrgeizig, und es müssten alle Maßnahmen und Strategien forciert werden, um es zu erreichen, so der Bericht. Bis 2035 sollen laut Plan in Karlsruhe 10.300 neue Wohnungen entstehen, im direkten Umland die 3.900 fehlenden. Dafür brauche es „Strategien, Maßnahmen und Personalressourcen, die über derzeitige kommunale Maßnahmen hinausgehen“. Die Lage der Suchenden hat sich in den vergangenen Jahren deutlich verschärft. 90 Prozent der Menschen finden die Suche nach einer neuen Mietwohnung oder nach Wohneigenheim als „schwierig“. Fast jeder Zweite schaut sich auch oder ausschließlich außerhalb der Stadtgrenzen um. Dabei geben mehr als 92 Prozent aus dieser Gruppe an, eigentlich gerne in Karlsruhe bleiben zu wollen und durch die Lage auf dem Wohnungsmarkt zum Blick ins Umland gezwungen zu sein.

Zwischen 2010 und 2019 ist die Stadt um 21.000 Bewohner gewachsen. Hier lohnt sich allerdings der Blick ins Detail. Tatsächliche Gewinne gab es nämlich ausschließlich in der Gruppe 18- bis 25-Jährigen. Sie hatte im vergangenen Jahrzehnt ein Wanderungsplus von über 35.000 Menschen, vermutlich vor allem durch den Zuzug neuer Studen-

ten. Im gleichen Zeitraum verzeichnet die Gruppe der 30- bis 45-Jährigen ein Minus von fast 6.000 Personen. Eine mögliche Erklärung liefert die Bürgerumfrage. Sie zeigt, dass in dieser Altersspanne viele junge Familien auf der Suche nach einer größeren Wohnung oder einem Haus sind. Suchende dieser Kate-

642

neue Wohnungen
 entstanden in Karlsruhe seit
 dem Jahr 2015 durchschnittlich
 pro Jahr.

gorie geben an, dass sie sich im Schnitt schon fast 20 Monate erfolglos umschauchen.

Die Suchzeiten haben sich allgemein verlängert, auch das ist ein Beleg für den angespannten Wohnungsmarkt. Während 2008 noch 83 Prozent der Mieter und 62 Prozent der Käufer innerhalb von sechs Monaten fündig wurden, sind es heute noch 69 beziehungsweise 37. Vor allem größere Wohnungen oder Häuser mit fünf oder mehr Zimmern sind dabei Mangelware. Hier dauert die Suche laut Umfrage am längsten. Als Grund geben die meisten ein schlechtes Preis-Leistungsverhältnis

(73,6 Prozent), zu viele Nachfragende (68,3) und ein geringes Angebot (54,9) an.

Befeuert wird die Wohnungsknappheit laut Bericht neben dem Zuzug durch eine weiter steigende Quote an Single-Wohnungen. Deren Anteil ist zwischen 2011 und 2019 von 44,1 auf 47 Prozent angestiegen, in der Kernstadt liegt er über 50 Prozent. Die Gesamtzahl der Wohnung ist in der Stadt im selben Zeitraum um 3,4 Prozent von knapp 153.000 auf 158.000 gestiegen. Im Umland war das Plus teils deutlich größer, in den Landkreisen Karlsruhe, Rastatt und Germersheim beispielsweise mehr als fünf Prozent.

Ergreift Karlsruhe keine Maßnahmen, wird sich die Wohnungsknappheit weiter verschärfen, zieht das Amt Bilanz. „Insbesondere für eine immer größer werdende Zahl junger, aktiver Familien mit mittleren Einkommen werden sich die Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche im Zuge der Familienexpansion in Karlsruhe erhöhen“, so die Prognose. Das führt zu einer Warnung vor „ausufernder Suburbanisierung“, was Verkehrsströme in beträchtlicher Höhe auslösen werde.

Dienstag, 27. Juli 2021

KARLSRUHE



Neues Quartier: In Oberreit baut die städtische Volkswohnung bis Ende 2023 rund 170 neue Wohnungen. In den vergangenen Jahren hat die Bautätigkeit in der Stadt nicht gereicht, um den Bedarf zu decken.
 Foto: Jörg Doncker

Entwicklung der Siedlungsflächen in Karlsdorf-Neuthard

Karlsdorf 1931



02/08/21

Einwohnerversammlung am 27.07.2021 | BM Weigt

Neuthard 1939



Neuthard 1957



Karlsdorf 1968



Neuthard 1968



Neuthard 1973



Karlsdorf 1975



Karlsdorf-Neuthard 1979



Karlsdorf-Neuthard 1984



Karlsdorf 1984



Neuthard 1996



Karlsdorf (tw)-Neuthard 1999



Neuthard 2005



Karlsdorf-Neuthard, 24.07.2021



Neuthard, 24.07.2021



Karlsdorf, 24.07.2021



Grundsatz der Gemeinde seit 2007

„Als Herausforderung für die Kommunen sieht die Bertelsmann-Stiftung eine aktive Gemeindepolitik.

Die Gemeinde muss Schwerpunkte für die Zukunft setzen. Gemeinden wie Karlsdorf-Neuthard können sich für die Zukunft weiterhin als kinder- und familienfreundliche Gemeinde profilieren. Zudem hat Karlsdorf-Neuthard durch die außerordentlich günstige strategische Lage an der Autobahn A 5 und der B 35 die Möglichkeit, auch Arbeitsplätze und Gewerbesteuer zu generieren.“

Demographiebericht

Ein Baustein des Wegweisers Demographischer Wandel

www.wegweiserdemographie.de



Auszüge aus dem Demographiebericht der Bertelsmann-Stiftung 2007

1. Räumliche Einordnung

In diesem **Cluster 5** liegen mit 740 Kommunen die meisten der insgesamt untersuchten Städte und Gemeinden. Es handelt sich **überwiegend um kleinere ländliche Gemeinden mit weniger als 25 000 Einwohnern**, in der Hälfte dieser Kommunen wohnen 5 000 bis 10 000 Einwohner. Die fünf Städte mit über 50 000 Einwohnern bilden die Ausnahme hinsichtlich der Größenstruktur in diesem Cluster.

Die stabilen Städte und Gemeinden des Clusters 5 befinden sich in verstäderten Räumen und in verdichteten Kreisen von Agglomerationsräumen. Sie haben eine ähnliche Lage wie die prosperierenden Städte und Gemeinden im ländlichen Raum (Cluster 7).

Auszüge aus dem Demographiebericht der Bertelsmann-Stiftung 2007



2. Charakteristische Entwicklungen

Ein wichtiges Merkmal dieser Gemeinden: Ihre Bevölkerung wächst.

Die Geburtenraten liegen höher als in allen anderen Clustern. Charakteristisch sind hier die vielen Familien mit Kindern und eine insgesamt überproportionale junge Bevölkerung. Der Anteil der Kinder und Jugendlichen an der Gesamtbevölkerung liegt in diesem Cluster am höchsten, und es wohnen hier verhältnismäßig wenig ältere Menschen.

Die Zuwanderung von Familien begünstigt die relativ moderaten Alterungsprozesse.

In den Gemeinden dominiert die Wohnfunktion, ihre Bedeutung als Arbeitsort ist gering.

Auszüge aus dem Demographiebericht der Bertelsmann-Stiftung 2007



Stabile Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung verläuft entgegen dem bundesweiten Trend leicht positiv:

Zwischen 1996 und 2003 stieg sie um fünf Prozent an und wird voraussichtlich bis 2020 um mehr als zwei Prozent zulegen.

Auszüge aus dem Demographiebericht der Bertelsmann-Stiftung 2007

Aufgrund der etwas ungünstigeren ökonomischen Ausgangssituation im Vergleich zu den prosperierenden ländlichen Gemeinden des Clusters 7 kommt es trotz eines leichten Arbeitsplatzzuwachses zwischen 1996 und 2003 von 1,2 Prozent bei den Bildungswanderern und Berufseinsteigern (18- bis 24-Jährigen) nicht zu Wanderungsgewinnen.

Auszüge aus dem Demographiebericht der Bertelsmann-Stiftung 2007



Die Städte und Gemeinden in Cluster 5 verfügen aktuell über eine vergleichsweise starke soziale, wirtschaftliche und demographische Stabilität.

Den demographischen Handlungsdruck gibt es hier (noch) nicht.

Diese Städte und Gemeinden verfügen damit über stabile Strukturen und können diese nachhaltig sichern, wenn sie eine frühzeitige Vorsorgepolitik einleiten.

Daraus erwachsen folgende Herausforderungen:

Auszüge aus dem Demographiebericht der Bertelsmann-Stiftung 2007

Die Stabilität darf nicht mit Sicherheit verwechselt werden.

Bei einer – auch durch die bundesweite demographische Entwicklung – verschärften Standortkonkurrenz kann Stabilität ohne pro-aktive Entwicklungssteuerung gerade bei kleineren und mittelgroßen Kommunen und im ländlichen Raum schnell in Labilität umschlagen.

Die Abwanderung der 18- bis 24-Jährigen u.a. zu Bildungs- und Ausbildungszwecken ist ein Indiz dafür, wie stark die Entwicklung von der Attraktivität als Wohnstandort für Familien und Rückwanderer einerseits und der regionalen Arbeitsplatzsituation andererseits abhängt.



Demografiertypisierung 2020

Typ 8: Wohlhabende Städte und Gemeinden
in wirtschaftlich dynamischen Regionen

| Bertelsmann**Stiftung**

Auszüge aus dem Demographiebericht der Bertelsmann-Stiftung 2020

„Demografiety 8

Wohlhabende Städte und Gemeinden in wirtschaftlich dynamischen Regionen

- Häufig kleinere, ländliche Gemeinden **im Umfeld größerer Städte**
- **Leichtes Wachstum und moderate Alterung**
- Hoher Anteil von **Einpersonen-Haushalten**
- **Hohe Kaufkraft und geringe Arbeitslosigkeit**

Auszüge aus dem Demographiebericht der Bertelsmann-Stiftung 2020

„Die Kommunen im Typ 8 zählen zu den leicht wachsenden Städten und Gemeinden im weiteren Umfeld von Wirtschaftszentren.

Die Kommunen haben in den vergangenen Jahren im Vergleich zu den anderen Demografietypen von einer überdurchschnittlichen Arbeitsplatzentwicklung profitiert.

Der nur leicht unterdurchschnittliche Anteil der über 80-Jährigen verschafft den Kommunen einen Spielraum bei der Gestaltung der Alterung unserer Gesellschaft.“

Auszüge aus dem Demographiebericht der Bertelsmann-Stiftung 2020

„Herausforderungen lassen sich jedoch bereits jetzt in Bezug auf die **Sicherung von bedarfsgerechtem Wohnraum und der Lebensqualität älterer Menschen** ausmachen.

Weitere wichtige Aspekte sind die **Sicherung der wirtschaftlichen Stärke und die damit einhergehenden Herausforderungen.**“

Auszüge aus dem Demographiebericht der Bertelsmann-Stiftung 2020

„Wie viele Kommunen stehen auch Gemeinden im Typ 8 bereits seit längerem vor der Herausforderung, das lokale Wohnungsangebot dem Bedarf nach größerer Vielfalt von Wohnungstypen anzupassen.

Mit der absehbaren demografischen Entwicklung wird sich die Lage auf den lokalen Wohnungsmärkten weiter anspannen und insbesondere für Menschen mit mittleren und unteren Einkommen wird es immer schwerer, eine passende Wohnung zu finden.“

Auszüge aus dem Demographiebericht der Bertelsmann-Stiftung 2020

„Die **Sicherung eines bedarfsgerechten Wohnungsangebots** verlangt somit, die Zahl der **Wohnungen zu erhöhen** und das **Wohnungsangebot stärker an den veränderten Haushalts- und Altersstrukturen** sowie **Wohntrends** auszurichten.“

Auszüge aus dem Demographiebericht der Bertelsmann-Stiftung 2020

„Zwar verfügen die Kommunen des Typs 8 über eine hohe Standortqualität und Entwicklungspotenziale, doch auch sie müssen auf das leichte Bevölkerungswachstum bei gleichzeitiger gesellschaftlicher Alterung und zunehmender Heterogenisierung ihrer Einwohner:innen mit weitsichtigen Gestaltungskonzepten reagieren.“

Handlungsdruck entsteht insbesondere durch die zukünftig wachsende Zahl älterer Menschen und durch die wachsende regionale und interkommunale Konkurrenz um junge Bewohner:innen und qualifizierte Arbeitskräfte.“

Auszüge aus dem Demographiebericht der Bertelsmann-Stiftung 2020

„Städte und Gemeinden sollten in der Verwaltung ressortübergreifende Strukturen schaffen und **proaktiv** in den **Handlungsfeldern Wohnraumversorgung, Siedlungsentwicklung, Familien- und Seniorenpolitik, Mobilität, Umwelt und Wirtschaft** aktiv werden.“

Auszüge aus dem Demographiebericht der Bertelsmann-Stiftung 2020

„Im Rahmen der Siedlungspolitik sollten Kommunen ihre **Siedlungsentwicklung auf die Innenentwicklung ausrichten.**“

„**Neubaumaßnahmen sollten so weit wie möglich auf infrastrukturell erschlossene Flächen im Siedlungsbestand gelenkt und Potenziale für die Verdichtung, Wiedernutzung, Umnutzung und Aufstockung wahrgenommen werden.**“


REGIONALVERBAND
MITTLERER OBERRHEIN


Karlsruhe



Wer wohnt wie?

*Ergebnisse einer regionsweiten Umfrage zu den Wohnverhältnissen und Umzugsabsichten
in der Region Mittlerer Oberrhein*

Fehlende oder unzureichende Barrierefreiheit im öffentlichen Raum sowie eine Ausdünnung der ÖPNV-Angebote erhöhen diese Gefahr.

- Für Familien mit Kindern bleibt ein eigenes Haus die häufigste Wohnform.
- Ein Balkon oder eine Terrasse gehören für die meisten Haushalte zur Ausstattung, über die eine Immobilie verfügen sollte.
- Ein attraktives Angebot in der Nahversorgung sowie eine leichte Erreichbarkeit von Schulen und Betreuungseinrichtungen für Kinder, sind für die Herstellung qualifizierte Dichten ebenso bedeutend wie für den Erfolg von gering verdichteten Wohngebieten.
- Die meisten Haushalte würden gerne im Umfeld ihres bisherigen Wohnstandortes weiter leben. Bei der Ausweisung neuer Bauflächen sollte besonders die „eigene“ Bevölkerung im Blick behalten werden.
- Das Potenzial freiwerdender Wohnungen von älteren Paaren nach dem Auszug der Kinder sollte nicht überschätzt werden. Die meisten der über 55-Jährigen haben vor, in ihrer bisherigen Immobilie wohnen zu bleiben. Ein hoher Preisdruck führt allerdings in Mietwohnungen häufiger zu einer Anpassung des Wohnraums, wie das Fallbeispiel Baden-Baden zeigt.
- Bei der Schaffung von innerstädtischem Wohnraum wäre zu berücksichtigen, dass die Altersgruppe der hoch mobilen jungen Erwachsenen und Berufseinsteigern in den nächsten Alterskohorten kleiner wird. Sie tragen momentan noch einen großen Teil der Nachfrage. Um auf Schwankungen zu reagieren, wäre die Entwicklung flexibler Nutzungskonzepte denkbar, die eine schnelle Anpassung des Wohnraum und der Infrastruktur an die Bedürfnisse anderer Nutzergruppen erlauben.

Bauleitplanung

Landesentwicklungsplan

1) zusammenfassende, übergeordnete, auf **Landesebene** den Grundsätzen der **Raumordnung** entsprechende Planung und Koordination raumbedeutsamer überregionaler Planungen und Maßnahmen → **sehr grobe Planung**

Regionalplan

1) dient als regionale Raumordnung der Konkretisierung, der fachlichen Integration und Umsetzung der Ziele der Raumordnung in den einzelnen **Regionen** → Verfeinerung der landesplanerischen Grundsätze, aber immer noch **grobe Planung**

Flächennutzungsplan

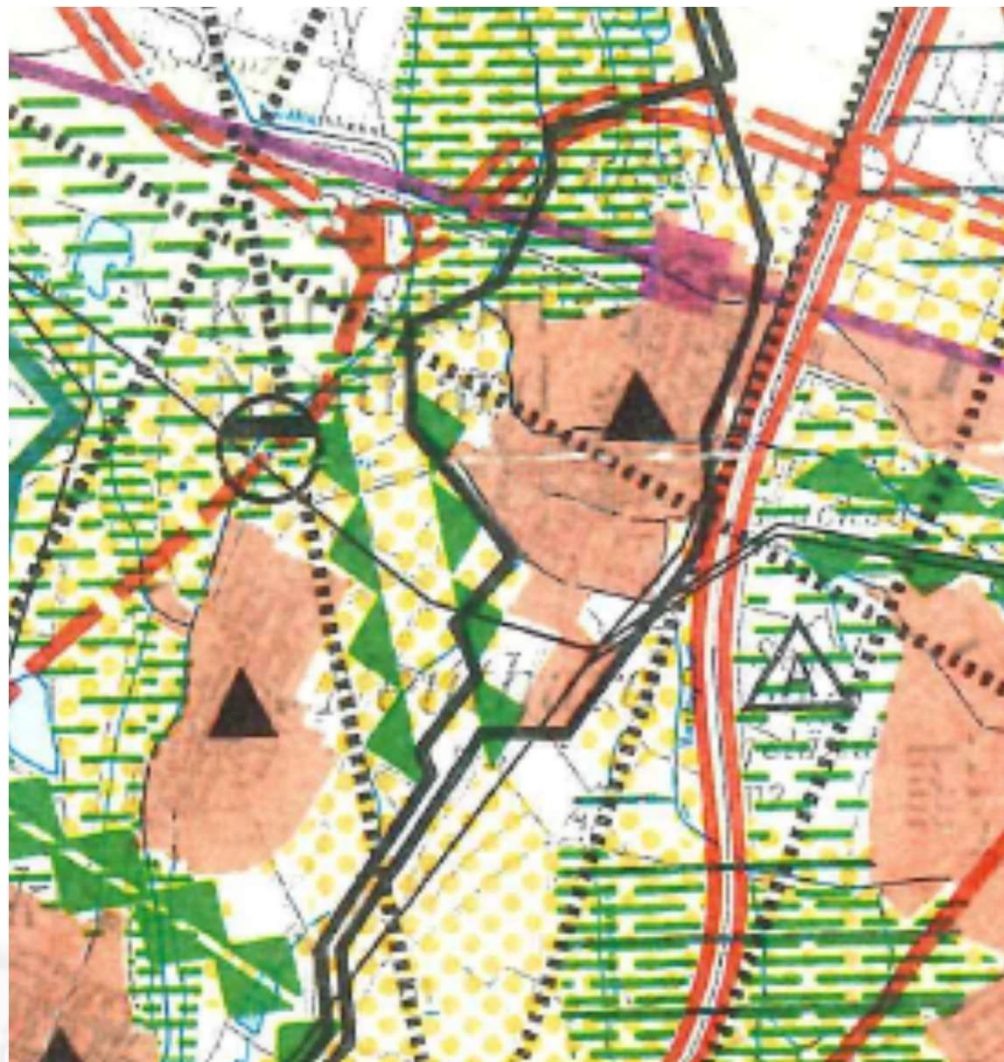
1) Im FNP ist für das ganze **Gemeindegebiet** die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in Grundzügen dargestellt → **vorbereitende Bauleitplanung, kein Rechtsanspruch**

Bebauungsplan

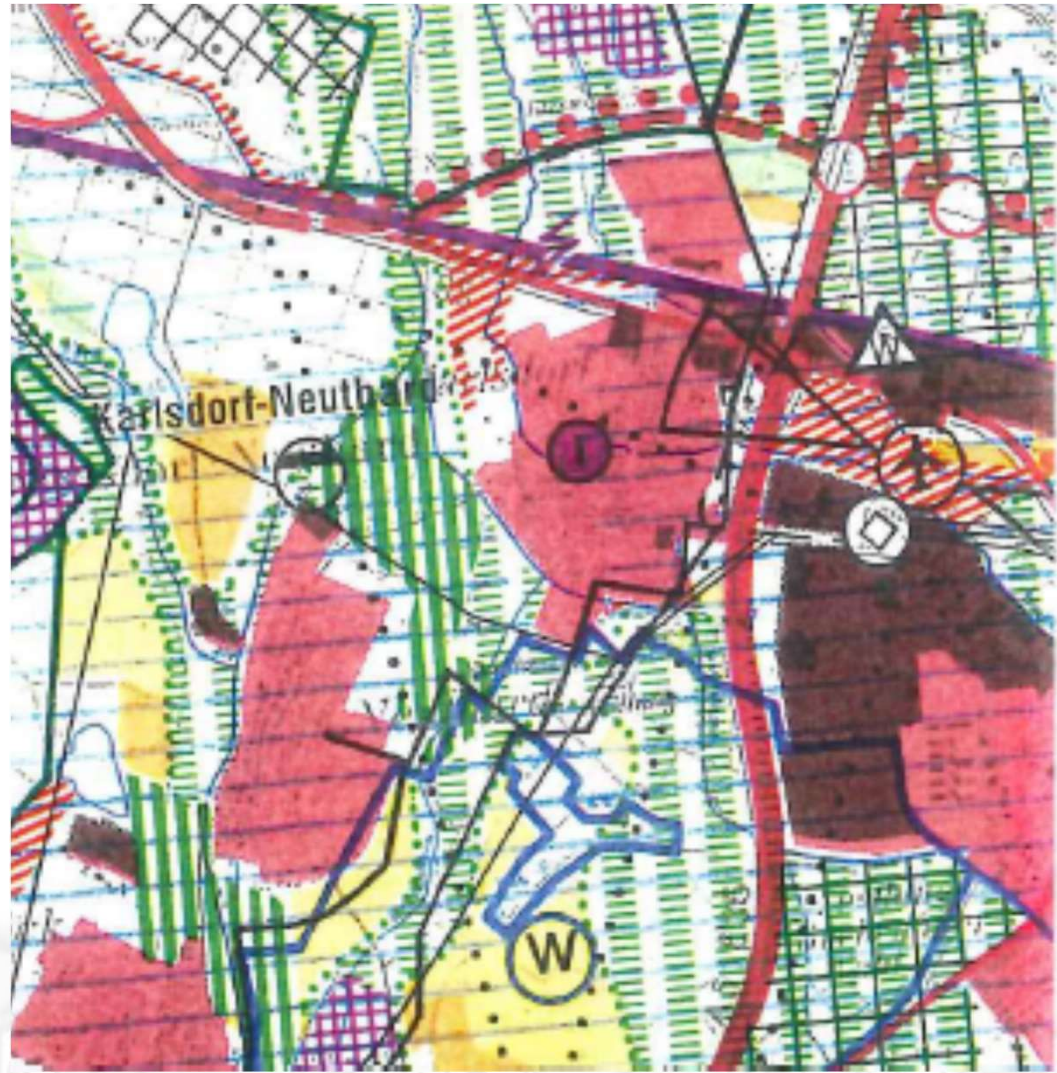
Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung eines Teils eines Gemeindegebiets und bildet die Grundlage für weitere, zum Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB) erforderliche Maßnahmen → **verbindliche Bauleitplanung**

1) Quelle: Google

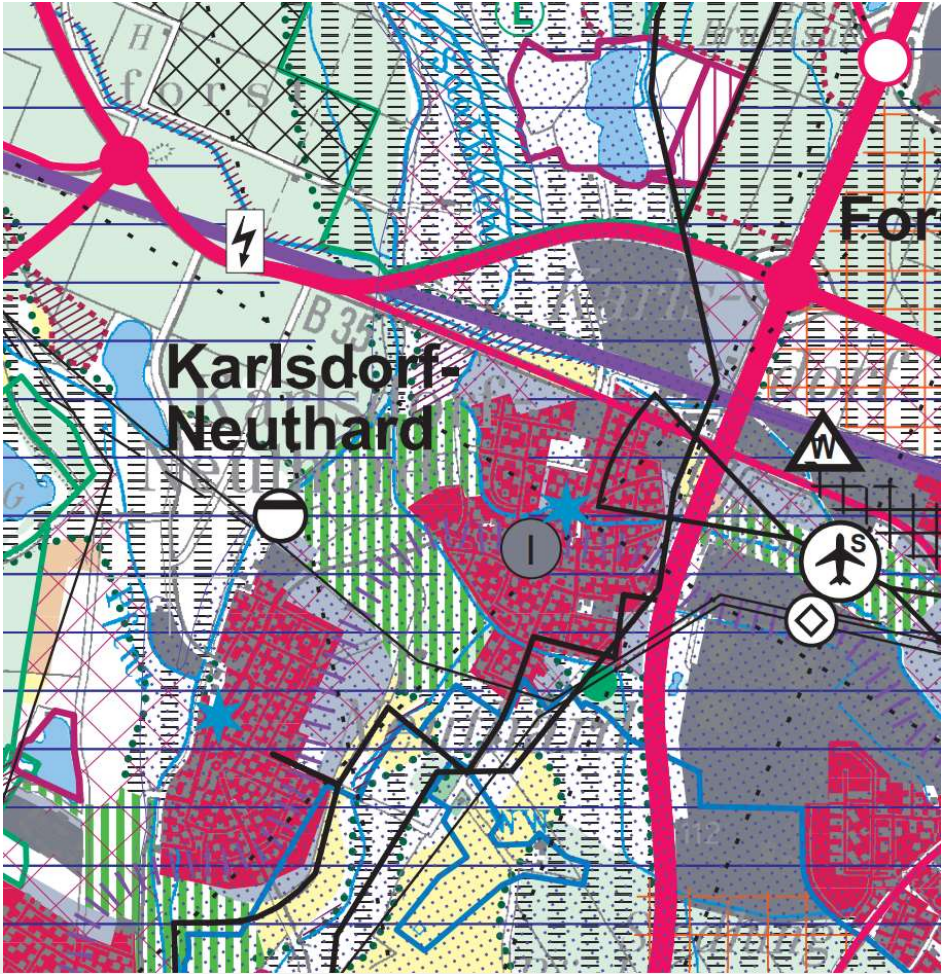
Regionalplan 1976



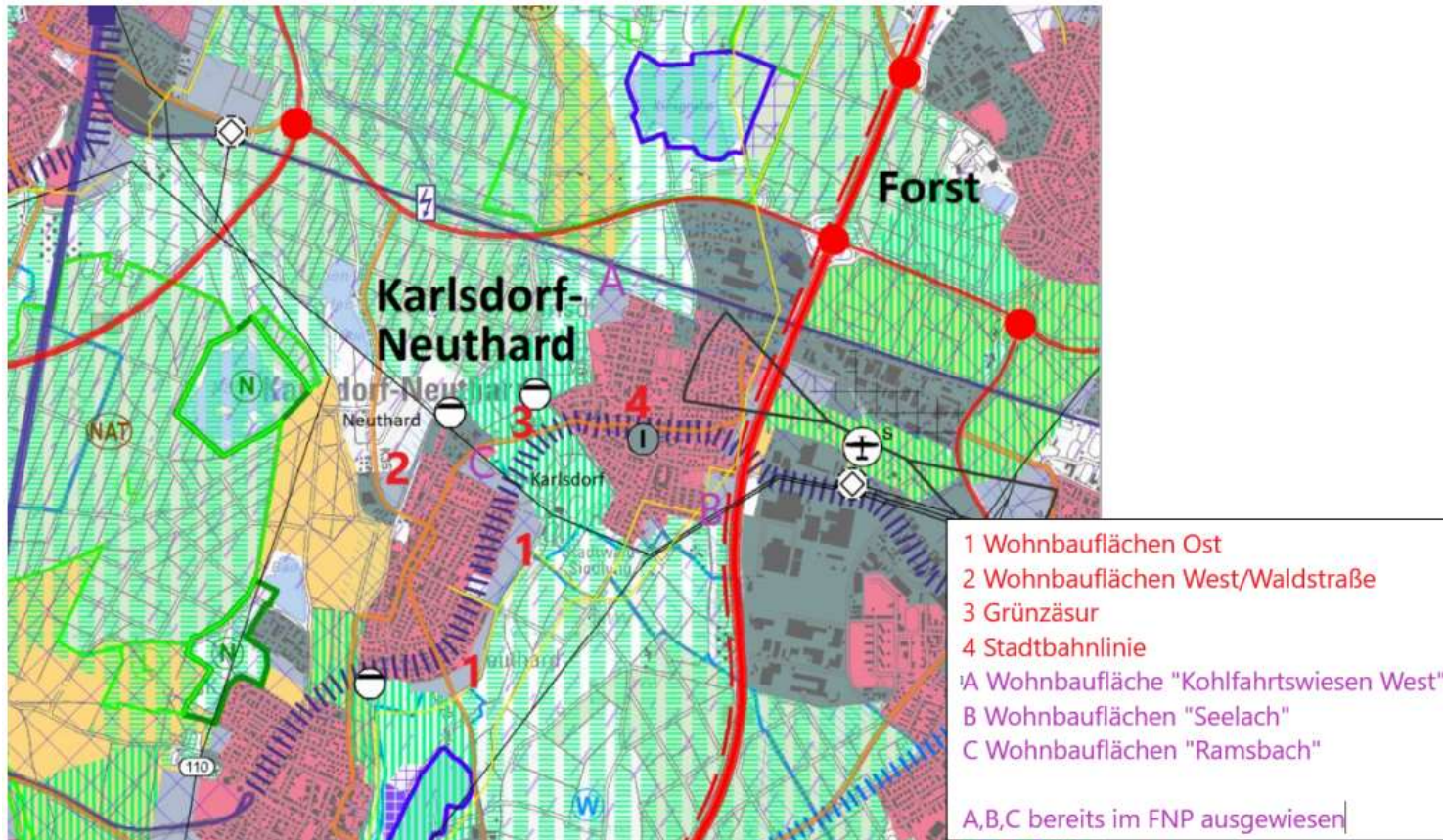
Regionalplan 1993



Regionalplan 2003

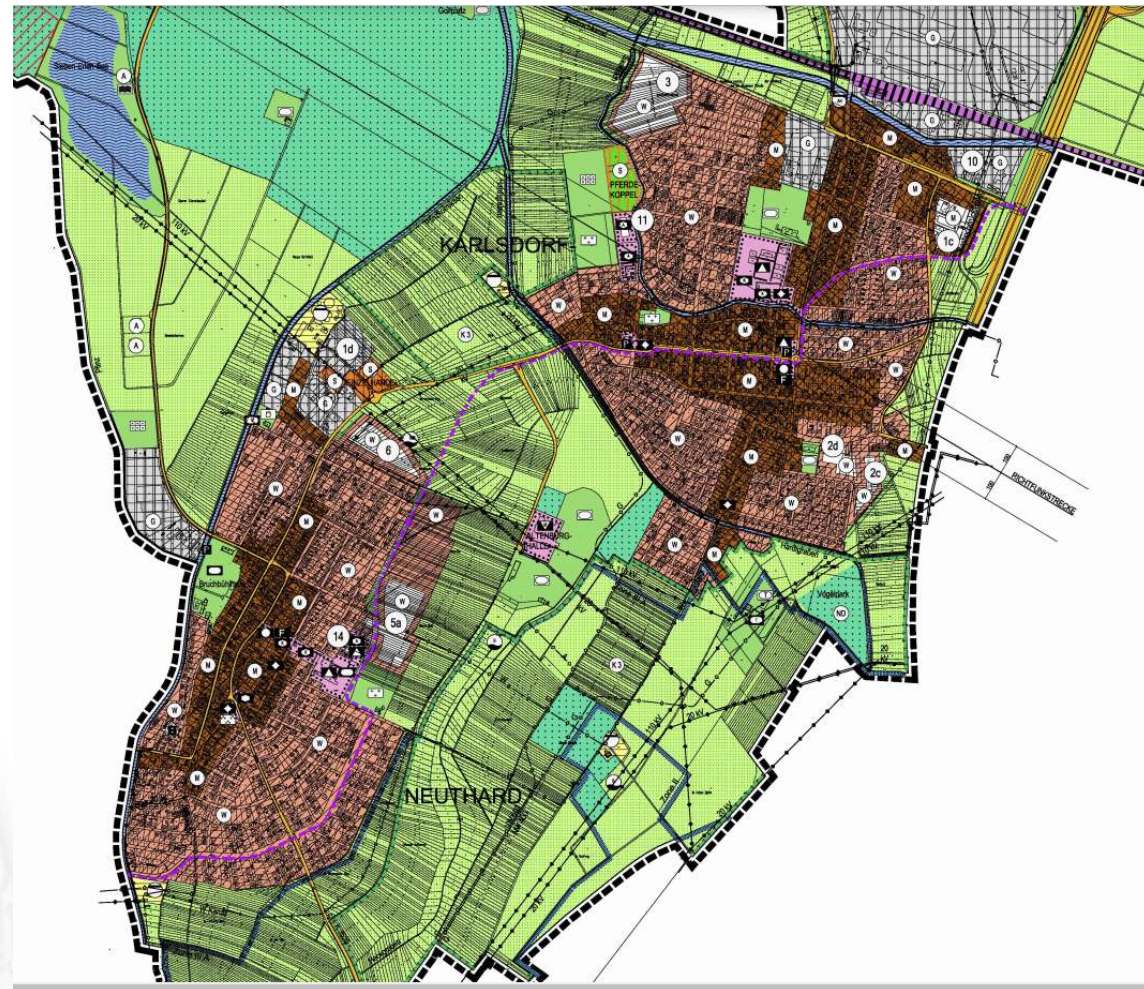


Regionalplan Fortschreibung 2021



Flächennutzungsplan

Auszug aus der
Begründung für den
Flächenbedarf



Warum brauchen wir Bauflächen/Wohnraum?

4.1 b: Entwicklung der Belegungsdichte 1995 – 2005¹⁾

	1995		2000		2005		Veränderung (1995-2005)		
	Bevölkerung (EW)	Belegungs- dichte ²⁾	Bevölkerung (EW)	Belegungs- dichte ²⁾	Bevölkerung (EW)	Belegungs- dichte ²⁾	Absolut	%	Im Mittel (% p.a.)
Bruchsal	40.413	2,29	41.777	2,19	42.891	2,18	-0,11	-4,80	-0,48
Forst	7.138	2,35	7.307	2,25	7.522	2,24	-0,11	-4,68	-0,47
Hambrücken	4.824	2,68	5.084	2,54	5.390	2,50	-0,18	-6,72	-0,67
Karlsdorf- Neuthard	8.856	2,55	9.160	2,45	9.569	2,42	-0,13	-5,10	-0,51
VVG Bruchsal	61.231	2,36	63.328	2,26	65.372	2,24	-0,12	-5,08	-0,51

²⁾: Bewohner je Quadratmeter Wohnraum

Warum brauchen wir Bauflächen/Wohnraum?



Auszug aus dem Flächennutzungsplan:

4.3.1.4 a: Wohnbauflächenbedarf bis 2025

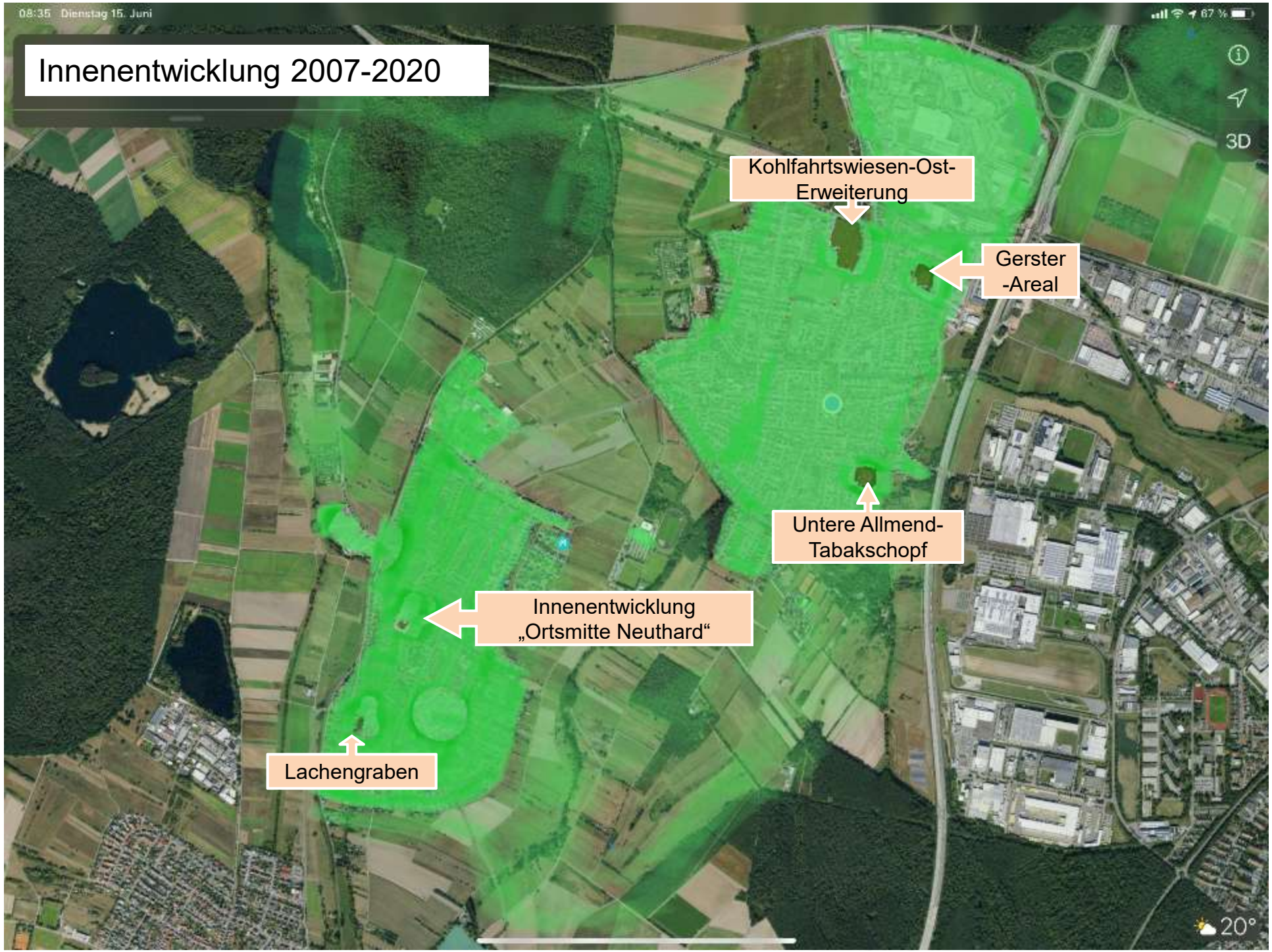
	Bedarf durch rückläufige Belegungsdichte (ha)	Bedarf durch Bevölkerungszuwachs (ha)	Ersatzbedarf (ha)	Gesamtbedarf Wohnen (ha)
Bruchsal	62	34	11	107
Forst	13	3	-	16
Hambrücken	9	3	-	12
Karlsdorf-Neuthard	17	4	-	21
VVG Bruchsal	101	44	11	156

Flächenbilanz

Siedlungsfläche 2007



Innenentwicklung 2007-2020



Kohlfahrtswiesen-Ost-Erweiterung

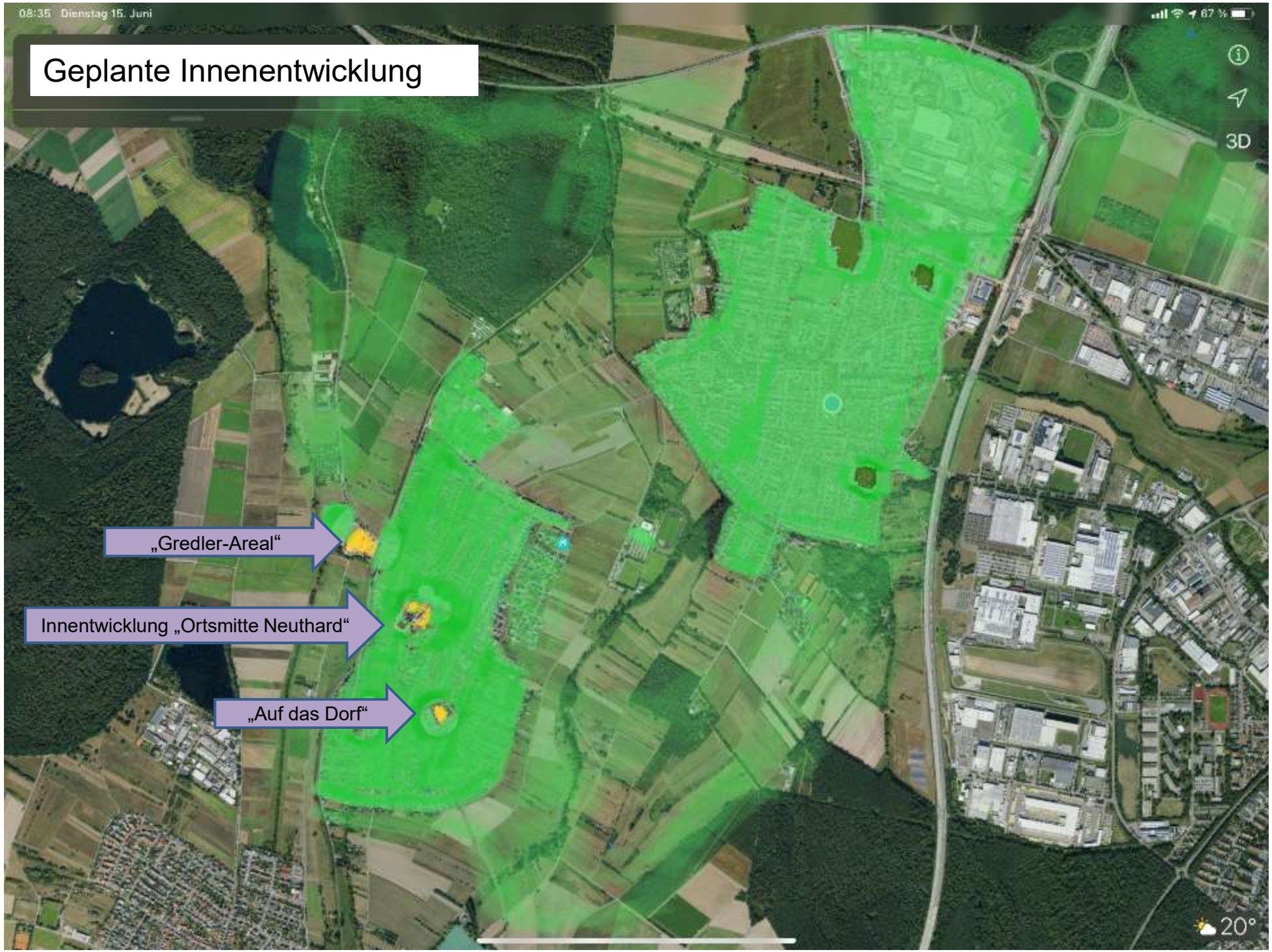
Gerster-Areal

Untere Allmend-Tabakschopf

Innenentwicklung „Ortsmitte Neuthard“

Lachengraben

Geplante Innenentwicklung



„Gredler-Areal“

Innentwicklung „Ortsmitte Neuthard“

„Auf das Dorf“

Erweiterungen 2007-2020



„Im Brühl – Erweiterung“

„Entenfang mit Feuerwehrhaus“

„Krähbusch/Überm Rain/Kalkofen“

Geplante Erweiterungen

„Kohlfahrtswiesen-West“



Gesamtübersicht



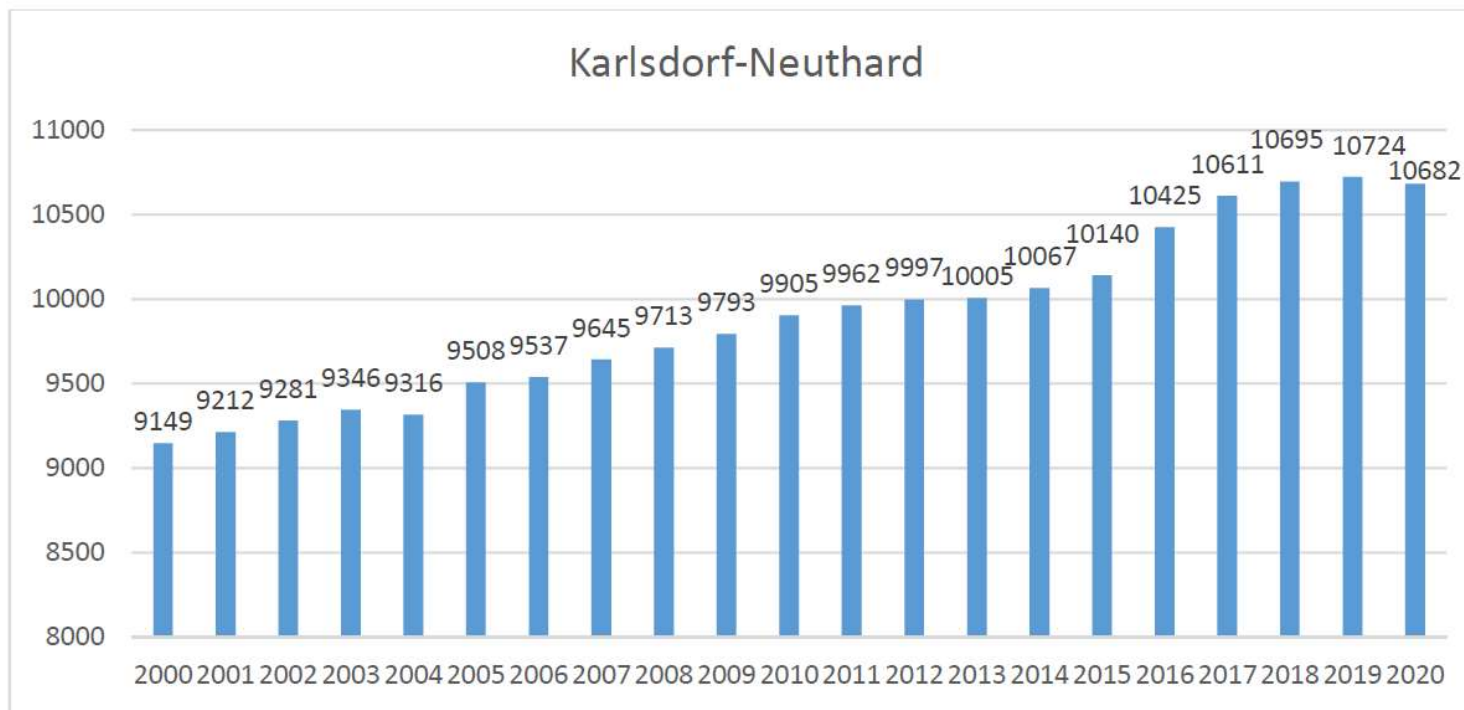
Legende

- Innentwicklung 2007-2020
- Erweiterungen 2007-2020
- Geplante Innenentwicklung
- Geplante Erweiterungen
- Gewerbefläche
- Daseinsvorsorge



Einwohnerentwicklung

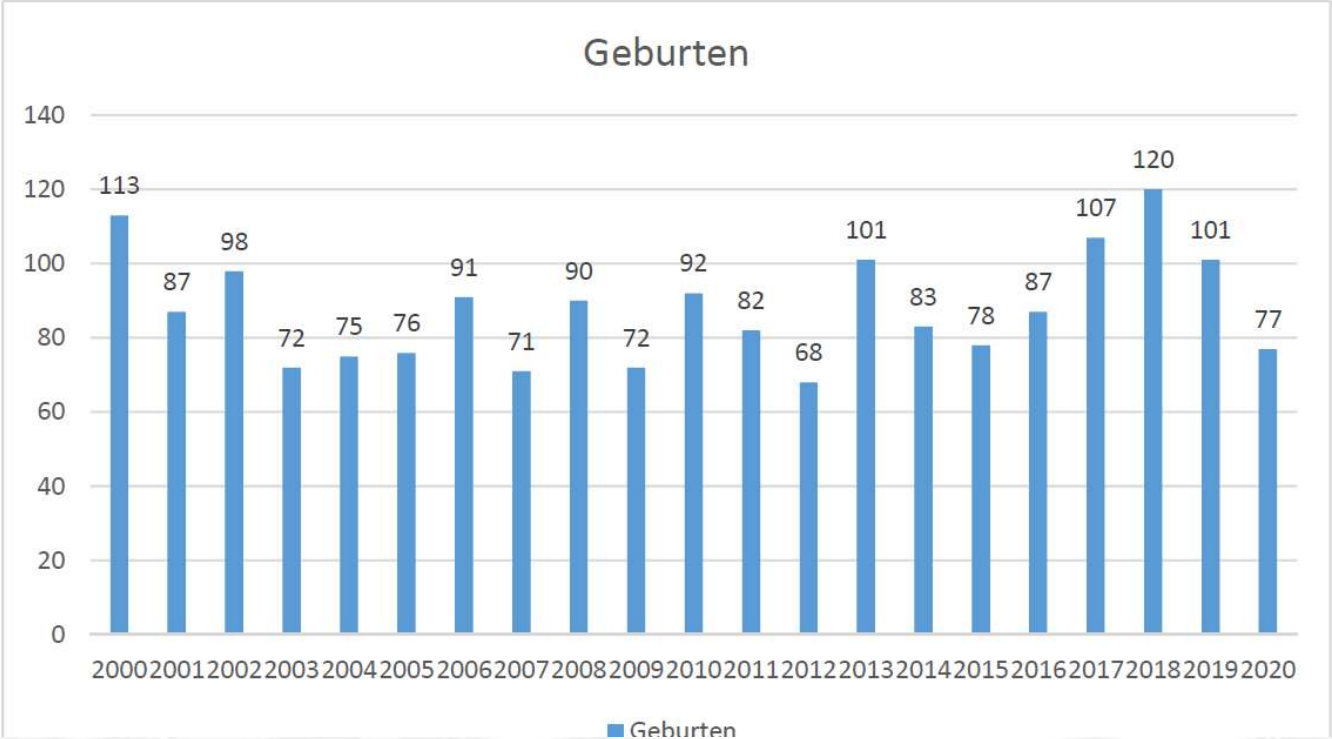
Gemeinde Karlsdorf-Neuthard 2000 – 2020 (Stand 30.06.2020)

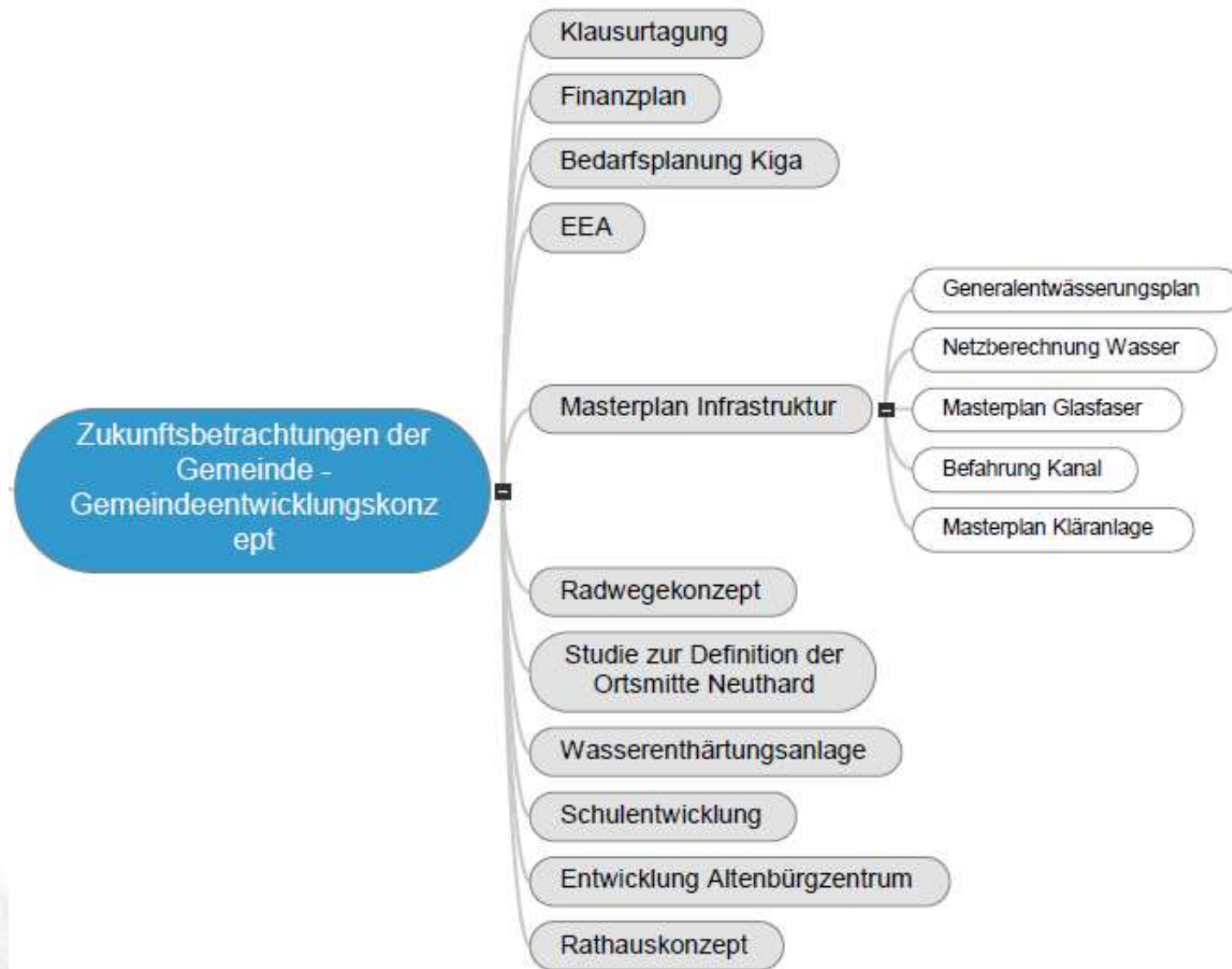


Geburtenentwicklung



Geburten vom 01.01. bis 31.12





Zukunftsbetrachtung der Gemeinde - Gemeindeentwicklungskonzept

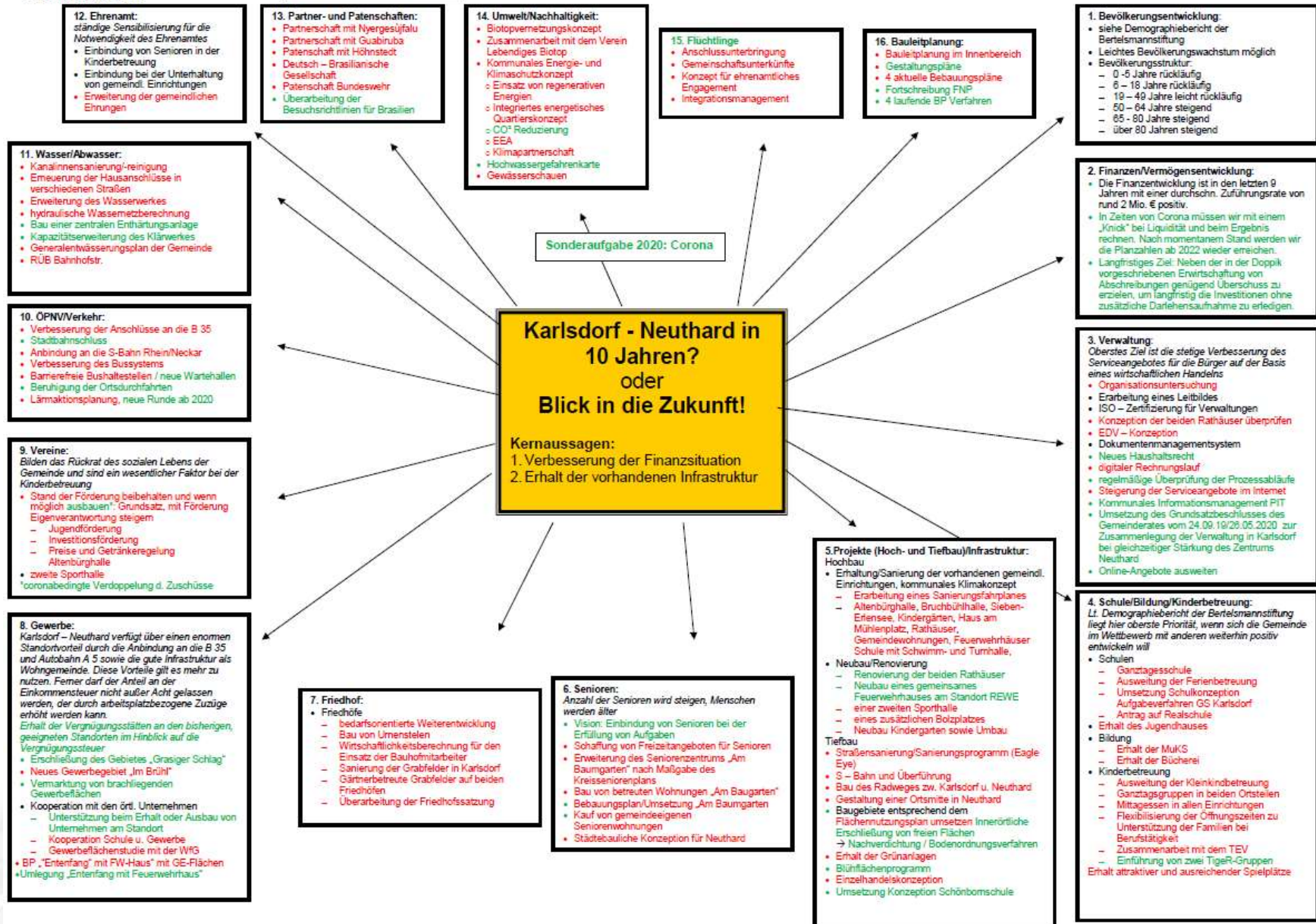


- Klausurtagung
- Finanzplan
- Bedarfsplanung KiGa
- EEA
- Masterplan Infrastruktur
- Radwegekonzept
- Studie zur Definition der Ortsmitte Neuthard
- Wasserenthärtungsanlage
- Schulentwicklung
- Entwicklung Altenbürgzentrum
- Rathauskonzept

- Generalentwässerungsplan
- Netzberechnung Wasser
- Masterplan Glasfaser
- Befahrung Kanal
- Masterplan Kläranlage

Stand 08.10.2020

Legende
■ Erledigt/bereits begonnene Themen
■ hinzugekommene Themen



Warum gibt es u.a. eine Wohnungsknappheit:

- älter werdende Bevölkerung
- mehr Singlehaushalte
- größere Flächenbedarf je Person (Belegungsdichte nimmt ab)
- starker Wirtschaftsraum in Zentrumsnähe (Stichworte wie Wohlstand, Kaufkraft, geringe Arbeitslosigkeit...)

Geplante Gebiete



Herausforderungen:

- Regionale Aufgabe
- Einheimischen-Modell rechtssicher umsetzen
- Bauverpflichtung / Flächenabzug bei einer neuen Umlegung
- Ständig steigende Grundstücks- und Baupreise
- Freie Grundstücke
- Leerstände in Bestandsimmobilien
- Weitere Nachverdichtung